राजस्थान सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

क्रमांकः–टीपीआरः1800 / जेजेड / 02 / शाहपुरा / 2024/233 दिनांकः– 19/7/24

उपखण्ड अधिकारी एवं
उपखण्ड मजिस्ट्रेट,
शाहपुरा–जयपुर (ग्रामीण)।

विषयः– राजस्व ग्राम बिशनगढ, तहसील–शाहपुरा जिला–जयपुर ग्रामीण स्थित खसरा नं. 3868 / 2026 रकबा 0.7500 है0 में से 0.6820 है0 आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु तकनीकी राय बाबत्। आवेदक श्री बाबू लाल मीणा जरिये अमित कुमार।
संदर्भः– आपका पत्रांकः राजस्व / 2024 / 693 दिनांक 10.07.2024

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र द्वारा राजस्व ग्राम बिशनगढ, तहसील–शाहपुरा जिला–जयपुर ग्रामीण स्थित खसरा नं. 3868 / 2026 रकबा 0.7500 है0 में से 0.6820 है0 आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु इस कार्यालय की तकनीकी राय चाही गई है। उल्लेखनीय है कि आपके कार्यालय के पूर्व पत्र दिनांक 01.03.2024 द्वारा खसरा नं. 3867 / 2026 व 3868 / 2026 की भूमि का एकजाई योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु तकनीकी राय चाही गई थी, जिसके क्रम में इस कार्यालय के पत्र दिनांक 15.03.2024 द्वारा एकजाई योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु सशर्त तकनीकी राय प्रेषित की गई है। प्रकरण में संदर्भित पत्रानुसार उक्त खसरों की भूमि का पृथक–पृथक योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु तकनीकी राय चाही गई है। उपरोक्त क्रम में प्रकरण के तकनीकी परीक्षण उपरान्त निम्न तथ्य नोट किये गयेः–

A. प्रश्नगत प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी शाहपुरा द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांकः 127780 दिनांक 18.08.2022 द्वारा प्रकरण में आवेदित खसरा नं. 3868 / 2026 के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है। सम्परिवर्तित भूमि का जारी नामान्तकरण / जमाबंदी अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि एवं आईआरसी से प्रभावित भूमि का पृथक–पृथक खसरा नम्बरान अंकित किये जाकर आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि के खसरा नं. 3915 / 3868 कुल क्षेत्रफल 6820 वर्गमीटर तथा आईआरसी से प्रभावित भूमि के खसरा नं. 3916 / 3868 क्षेत्रफल 680 वर्गमीटर भूमि अंकित है।
B. प्रकरण में पूर्व में अनुमोदित एकजाई योजना मानचित्र में सम्मिलित दोनों खसरों के खातेदारों द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि उनके द्वारा योजना में किसी भी भूखण्ड का बेचान नही किया गया है एवं दोनों खसरों की भूमि का पृथक–पृथक ले–आउट प्लान अनुमोदन करने आपसी सहमति प्रस्तुत की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Nitin Nehra
Designation: Senior Town Planner,
Date: 2024.07.19 17:34:53 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
9090368

Scanned by CamScanner

C. प्रकरण में तहसीलदार द्वारा जारी जांच प्रपत्र के बिन्दु सं. 10 से 15 अनुसार आवेदित भूमि को बिसनगढ़ से कोल्डावाली को जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच उपलब्ध होती है। उक्त सड़क सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा निर्मित हैं जिसकी विद्यमान चौडाई 8 मीटर हैं एवं चैकलिस्ट अनुसार आई.आर.सी अनुसार 25 मीटर (सडक मध्य से 12.5 मीटर) हेतु आवेदित खसरें की भूमि से कुल क्षेत्रफल 680 वर्गमीटर समर्पित कराते हुऐ 6820 वर्गमीटर आवासीय उपयोग हेतु शेष बताई गई है, परन्तु प्रस्तुत ले–आउट प्लान अनुसार योजना का कुल क्षेत्रफल 6690 वर्गमीटर है।

D. प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित विद्यमान सड़क एवं आईआरसी के आवेदित खसरों की भूमि के मध्य खसरा नं. 2025 की भूमि का आंशिक भाग है।

E. प्रकरण में प्रस्तावित योजना मानचित्र पर पटवारी/तहसीलदार/उपखण्ड अधिकारी द्वारा योजना सीमा का प्रमाणिकरण किया गया है। साथ ही जांच प्रपत्र के बिन्दु सं. 19 अनुसार आवेदित भूमि के उक्त प्रवाह/भराव अथवा बहाव/कैचमेंट से प्रभावित नही है एवं बिन्दु सं. 26 अनुसार आवेदित भूमि किसी हाईटेंशन विद्युत लाईन से प्रभावित नही है।

F. प्रस्तुत ले–आउट प्लान में कार्यालय स्तर पर योजना मानचित्र में प्रस्तावित संस्थानिक उपयोग सुविधा क्षेत्र हेतु दर्शाया गया है एवं योजना में प्रस्तावित पार्क, सामान्य वाणिज्यिक एवं भूखण्ड संख्या–1 के क्षेत्रफल में संशोधन किया गया है।

ग्रामीण क्षेत्रों में आवासीय योजनाओं के योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु राजस्व विभाग द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांकः F.6(26)Rev.6/2014/33 दिनांक 06.10.2016 अनुसार प्रस्तुत ले–आउट प्लान में इस कार्यालय स्तर पर उपरोक्तानुसार संशोधन प्रस्तावित करते हुए क्षेत्रफल (6690 वर्गमीटर) विश्लेषण की जांच की गई, जिसके अनुसार आवेदित भूमि क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना निम्नानुसार है:–

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत
1	आवासीय	3676.45	54.95
2	व्यावसायिक/इन्फोर्मल व्यावसायिक	287.00	04.30
3	सुविधा क्षेत्र	168.15	02.51
4	पार्क	344.00	05.14
5	सड़क	2214.40	33.10
	कुल योजना क्षेत्र	**6690.00**	**100.00**

उपरोक्त तथ्यों एवं प्रावधानों के परिपेक्ष्य में योजना मानचित्र का तकनीकी परीक्षण किया गया, जिसकी क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना की गई, जो मानचित्र पर अंकित है। इस कार्यालय द्वारा पूर्व में खसरा नं. 3917/3867 व 3915/3868 की भूमि के एकजाई योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रेषित तकनीकी राय अनुसार अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्डों का बेचान नही किया गया है की सुनिश्चितता कर सर्वप्रथम ले–आउट प्लान समिति द्वारा उक्त योजना मानचित्र को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया जाकर आवेदित खसरा नं. 3868/2026 (नवीन खसरा नं. 3915/3868) प्रस्तावित योजना मानचित्र को निम्न शर्तों के अध्यधीन ग्रामीण क्षेत्र के ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु गठित ले–आउट प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु तकनीकी राय प्रेषित है:–

RajKaj Ref
9090368

Signature valid
Digitally signed by Nitin Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.19 17:34:53 IST
Reason: Approved

कार्यालय पता : जे.एल.एन. मार्ग, बिड़ला मंदिर के सामने, जयपुर–302004
Office Phone No. 2560985
Fax No. 0141-2563702
Office e-mail: stp.jzjpr-rj@gov.in
Website: http//urban.rajasthan.gov.in/townplanning

Scanned by CamScanner

1. आवेदित भूमि को उपलब्ध रास्ते की मौके पर चौड़ाई आईआरसी के मानदण्डों अनुसार सड़क 25 मीटर (मध्य से 12.5 मीटर) हेतु तहसीलदार द्वारा जारी चैकलिस्ट अनुसार आई.आर.सी. से प्रभावित भूमि को गै.मु. सड़क/रास्ता हेतु दर्ज किये जाने की सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।
2. आवेदित भूमि के सामने स्थित विद्यमान सड़क एवं आईआरसी से प्रभावित खसरों की भूमि के मध्य खसरा नं. 2025 की भूमि (सरकारी भूमि) का आंशिक भाग है। अतः आवेदित भूमि व विद्यमान सड़क के मध्य राजकीय भूमि स्थित होने के कारण आवेदित भूमि में आवागमन हेतु विधिक बाधा नही हो, की सुनिश्चितता सक्षम स्तर से सुनिश्चित की जावें एवं उक्त भाग का उपयोग रास्ते/परिसंचरण के अतिरिक्त नही किया जावें।
3. प्रकरण में जारी सम्परिवर्तन आदेशों दिनांक 18.08.2022 में वर्णित सभी शर्तो की पालना आवेदक से करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें।
4. प्रस्तुत योजना मानचित्र में 4 इन्फोर्मल दुकानें प्रस्तावित की गई है। उक्त इन्फोर्मल दुकानों के सामने योजना मानचित्र में दर्शाये अनुसार पार्किंग क्षेत्र का उपयोग पार्किंग हेतु ही लिया जावें। उक्त की सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।
5. योजना का विकास अनुमोदित ले आउट प्लान के अनुसार करना होगा। प्रकरण में योजना मानचित्र में दर्शाये गये पार्क, सुविधा क्षेत्र व सड़क की भूमि को आवेदक द्वारा राज्य हित में निःशुल्क समर्पित करनी होगी, जिसकी सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावें।
6. आवेदक द्वारा विक्रय हेतु विज्ञापन/प्रचार–प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा राजस्थान में प्रोजेक्ट पंजीयन करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें।
7. आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग की उपलब्धता एवं स्थल के आस–पास अगर पूर्व में अनुमोदित योजनाएं स्थित है, तो योजना क्षेत्र की सड़कों की निरन्तरता विद्यमान सड़कों एवं अन्य योजनाओं से बनी रहे यह सुनिश्चित किया जावें।
8. प्रकरण में आवेदित भूमि के लगवा सरकारी भूमि होने से आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि का मौके पर पटवारी/तहसीलदार द्वारा डिमार्केशन सुनिश्चित करवाते हुए मौका अनुसार योजना मानचित्र में खसरा सीमाओं का अंकन करावें एवं आवासीय योजना को विकसित करने की सक्षम अनुमति प्रदान करने से पूर्व भूमि की विधिक जॉच, स्वामित्व, क्षेत्रफल, सीमाओं एवं प्रस्तावों के अनुसार मौके पर भूमि की उपलब्धता एवं आवासीय विकास के लिए भूमि की उपयुक्तता की जॉच आप के स्तर से सुनिश्चित की जावें।
9. जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा इस कार्यालय को अन्य प्रकरण में प्रेषित पत्र क्रमांकः आर18बी (27)13/आर/6137 दिनांक 08.08.2014 के अनुसार भूमि के स्वामित्व, जल बहाव/भराव आदि के सम्बंध में जांच आपके कार्यालय स्तर पर की जानी है। अतः आवेदित भूमि के उक्त प्रवाह/भराव अथवा बहाव/कैचमेंट से प्रभावित होने अथवा नहीं होने की जांच पटवारी/तहसीलदार द्वारा सुनिश्चित की जावें।
10. योजना में भूखण्डों पर सेट बैक एवं अन्य भवन निर्माण के पैरामीटर्स समीपीय नगरीय निकाय में लागू मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 के भवन विनियमों व समय–समय पर जारी दिशा निर्देशों/आदेशों/परिपत्रों के प्रावधानुसार रखे जाने होंगे।

RajKaj Ref
9090368

Signature valid
Digitally signed by Nitin Nehra
Designation: Senior Town Planner
Date: 2024.07.19 17:34:53 IST
Reason: Approved

W:\DigiGOV\Rajasthan\FileSystemDMSStore\DigiGOV\Intranet\PDF\9090368_908378036046267...

कार्यालय पता : जे.एल.एन. मार्ग, बिड़ला मंदिर के सामने, जयपुर–302004
Office Phone No. 2560985
Fax No. 0141-2563702
Office e-mail: stp.jzjpr-rj@gov.in
Website: http//urban.rajasthan.gov.in/townplanning

Scanned by CamScanner

11. प्रस्तुत योजना मानचित्र में ठोस कूड़ा–करकट संग्रहण केन्द्र एवं राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (संशोधन दिनांक 10.08.2020) के प्रावधानानुसार दो टेलीकॉम टॉवर हेतु क्षेत्रफल सार्वजनिक सुविधा हेतु आरक्षित रखा गया है, जिसकी मौके पर सुनिश्चितता की जावे।

12. योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क, मुख्य सम्पर्क सड़क, योजना की आंतरिक सड़कें, बिजली, पानी, गहन वृक्षारोपण व अन्य आधारभूत सुविधाऐं विकासकर्ता द्वारा स्वयं के व्यय पर विकसित की जावें। उक्त की मौके पर सम्बंधित तहसीलदार द्वारा सुनिश्चितता की जावे।

13. प्रकरण में आवेदित भूमि में अथवा समीप से गुजरने वाली भूमिगत गैस/ऑयल पाईप लाईन/ईट भट्टा इत्यादि स्थित होने पर नियमानुसार आवश्यक न्यूनतम सुरक्षात्मक दूरी रखी जावें। उक्त की सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।

14. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत् इस कार्यालय की तकनीकी राय के अतिरिक्त अन्य विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो उक्त प्रमाण पत्र आवेदक से लिये जावें।

प्रकरण में उक्त तकनीकी राय प्रस्तुत तथ्यों/दस्तावेजों के आधार पर दी जा रही है। अगर कोई सारवान तथ्य सही रूप से प्रस्तुत नहीं किया जाना अथवा छुपाया जाना पाया जाता है तो इस कार्यालय द्वारा दी गई तकनीकी राय को स्वतः ही निरस्त समझा जावे।

भवदीय,

संलग्नः–योजना मानचित्र की प्रति।

(नितिन नेहरा)
वरिष्ठ नगर नियोजक,
जयपुर जोन, जयपुर।

RajKaj Ref
9090368

Signature valid
Digitally signed by Nitin Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.19 17:34:53 IST
Reason: Approved

W:\DigiGOV\Rajasthan\FileSystemDMSStore\DigiGOV\Intranet\PDF\9090368_908378036046267.docx

Scanned by CamScanner

PROPOSED LAY OUT PLAN OF

"FORT VIEW RESIDENTIAL PROJECT "(PART B)

AMAZONIA BUILDCON PRIVATE LIMITED(A UNIT OF HAC GROUP)

AT - VILLAGE BISHANGRAH ,NEAR ALILA FORT , JAIPUR .{RAJ}

K.No.-3915/3868

	LAND USE	AREA IN SQ.MTR.	PER.
1	RESIDENTIAL	3676.45	54.95%
2	COMM/RETAIL.COMM.	287.00	04.30%
3	FACILITY/SWM/T.T.	168.15	02.46%
4	PARK	344.00	05.14%
5	ROAD	2214.40	33.10%
6	TOTAL SCHEME AREA	6690.00	100.00%
7			
8			

LAY-OUT PLAN TECHNICALLY EXAMINED AND ... RECOMMENDED FOR APPROVAL AS ... MENTIONED IN ENCLOSED LETTER No. TPR/... /32/01/Shahpura/2024/223 DATED 19.07.2024

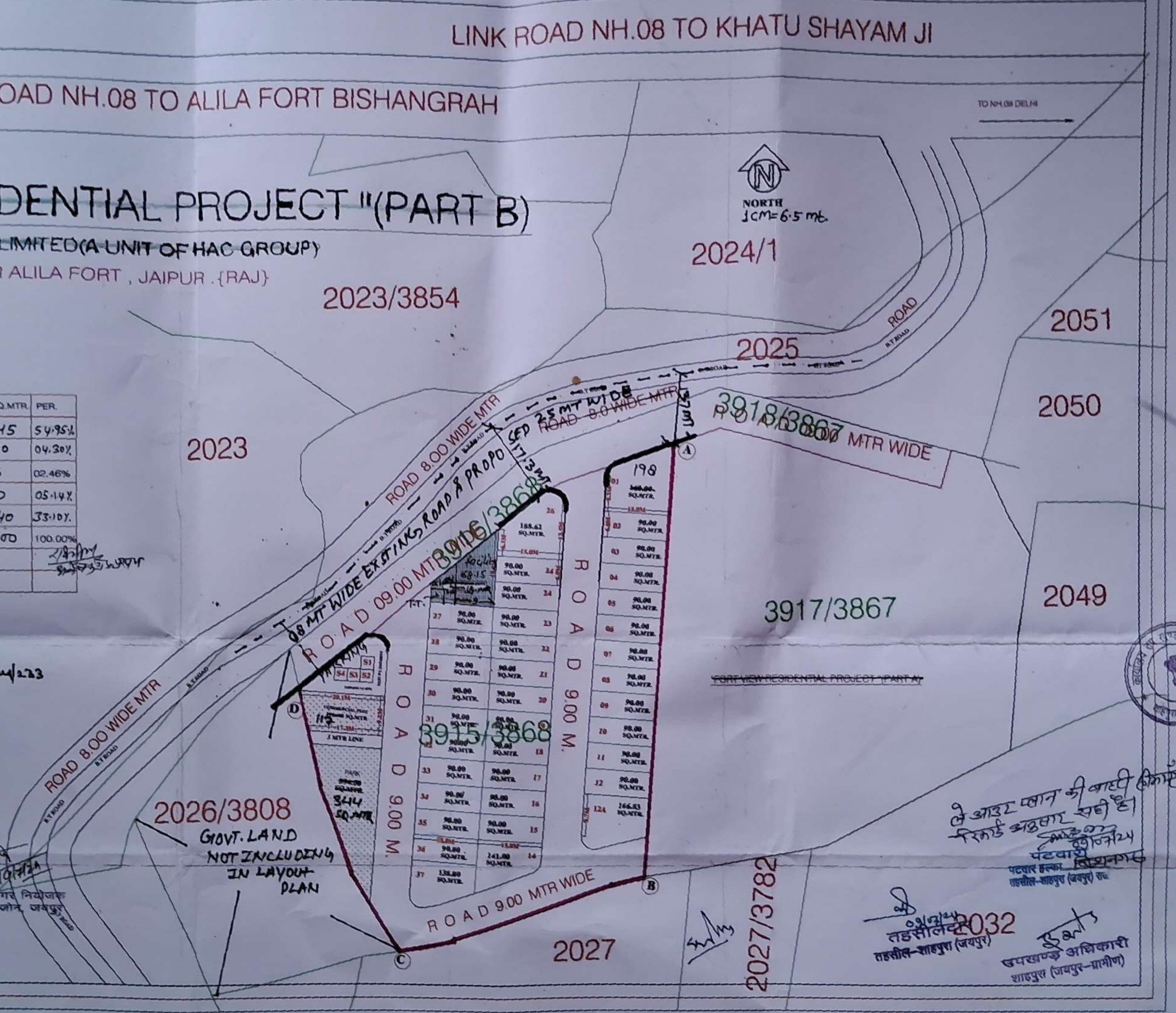
NOTE :-

SCHEME BOUNDARY	
KHASRA BOUNDARY	

19/7/2024
सहायक नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

उप नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

वरिष्ठ नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर



ले आउट प्लान की बाहरी सीमाएं राजस्व रिकार्ड अनुसार सही है।

पटवारी
पटवार हल्का विशनगढ़
तहसील-शाहपुरा (जयपुर)

तहसीलदार
तहसील-शाहपुरा (जयपुर)

उपखण्ड अधिकारी
शाहपुरा (जयपुर-ग्रामीण)